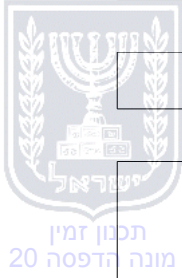


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 216-0797027

שינוי לתכנית ג/ 5336 גוש 13975 חלקה 20 בצפת



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
צפת  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת רבין, גודל המגרש 513 מ"ר מבנה קיים. בית קיים 2 קומות עם יחידת דיור 1. מתוכננת הרחבת בית.

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב- 50 מ"ר ע"פי סעיף 62(א)(16)(א)(2)

שינוי קווי בניה ע"פי מסומן בתשריט מצב מוצע ע"פי סעיף 62(א)(4)

הגדלת תכנית כוללת את הסעיפים ע"פי סעיף 62(א)5 + 62(א)9

שינוי הוראות בדבר גובהם 62(א)4

שינוי הוראות לגבי בינוי 62(א)5

שינוי גודל המגרש 62(א)7

תוספת בריכת שחיה ביתית, ברכת נוי בקו בנין 0.0.

תוספת שימושים מכח סעיף 62 (א) 11).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי לתכנית ג/ 5336 גוש 13975 חלקה 20 בצפת

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

216-0797027

מספר התכנית

0.513 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248411
קואורדינאטה Y	763439

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת רזים א' רחוב הר ארבל 16 צפת

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	הר ארבל	16	

שכונה רמת רזים א

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13975	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 5336	21

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014	3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12617. הוראות תכנית ג/ 12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12617
22/01/1990		3736	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 12617. שאר ההוראות ממשיכים ללא שינוי.	החלפה	ג/ 3845
26/11/1987	351	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5336 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5336
09/06/1999		4765	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /08 /33. הוראות תכנית 1 /08 /33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /08 /33



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה פיליפנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה פיליפנקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים במגרש	16: 30 28/03/2021	אברהים עארף אניס	29/03/2021	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 17 07/03/2021	יאנה פיליפנקו	07/03/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורלי שירלי דיין			צפת	הר ארבל ) (1	16	058-4962242		tofmiryam@gmail.com
	פרטי	הוד דיין			צפת	הר ארבל ) (1	16	055-6695496		y.hodmail@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר ארבל 16 צפת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורלי שירלי דיין			צפת	הר ארבל (1)	16	058-4962242		tofmiryam@gmail.com
בעלים		הוד דיין			צפת	הר ארבל (1)	16	055-6695496		y.hodmail@gmail.com

(1) כתובת: הר ארבל 16 צפת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לתכנון	שערי תקווה	נגבה (1)	16	050-7197556		yanapil@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אברהים עארף אניס	1228		כסרא- סמיע	(2)		054-5581290		arefeb@inter. net.il

(1) כתובת : שערי תקווה.

(2) כתובת : כפר סמיע ת.ד 54.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב- 50 מ"ר  
שינוי קווי בניה ע"פי מסומן בתשריט מצב מוצע

הגדלת תכסית

שינוי הוראות בדבר גובהם

שינוי הוראות לגבי בינוי

שינוי גודל המגרש

תוספת בריכת שחיה ביתית, ברכת נוי בקו בנין 0.0.

תוספת שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנה ביתך	513	100
סה"כ	513	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	513.9	100
סה"כ	513.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים במגרש מותר לבנות בית מגורים 1. הקמת בריכת שחיה ביתית, ברכת נוי בקו בנין 0.0.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בתי מגורים חד משפחתיים. משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שהנייל מהווים חלק מדירת המגורים, שטחם לא עולה על 50 מ"ר ועיסוקיהם אינם גורמים לכל מפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור לחניה להיתר דיירי הסביבה. בניי עזר, משטחי חניה וחניה מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
6	3	(2)	3	2	8	1	40	290	30	290 (1)	513	1	20	מגורים	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

תוכנית מוסיפה 50 מ"ר ע"פי סעיף 62א (א) (16)(א)(2) לשטח עיקרי.

בניית ברכת שחיה ונוי בקו בנין 0.0.

גובה מבנה נמדד ממפלס 0.0 כניסה לבית.

ניתן לנייד זכויות משטח עיקרי לשטחי שרות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגדלת 50 מ"ר ע"פי סעיף 62א (א) (16)(א)(2).

(2) ע"פי מסומן בתשריט מצב מוצע.

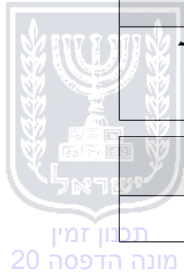
**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>חומרי גמר שערי כניסה למגרש יהיו מעוצבים ממתכת. גובה גדרות עד 1.5 מ' למעט הגבהה באמצעות שיחים מטפסים. גמר גדרות בפינות מעוקלים בנקודות הגמר. פרגולות מחומרים קלים, בגווני עץ טבעי או לבן, משקל מרחבי של קירוי לפי צורה וחומר בכפוף לעמידה בהנחיות החוק. מתקנים על הגג תותר הקמת מתקנים על גגות בתים כמו דודי שמש וכו'. ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנת בתוך קירות הבניין. כול המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה (גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג+ מסתורין). שמירת על חזות הבניינים לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים על לפני קירות החיצוניים של הבניין. על פני קירות של בנייני תעשיה, תותר העברת צינורות באישור מהנדס העיר. עצים שמסומנים בשטח משאירים במקום.</p>	
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. לא יאושר מזגנים בחזית המבנה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזיתות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור תאגיד מים וביוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ביצוע התשתיות (מים וביוב): יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ד. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>	

חשמל	6.5
<p>מקווי חשמל עיליים ותת רקרעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבורה הדפסה 20 תכנון זמין</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)</p> <p>20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבל חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ'כבל חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ'ארון רשת</p> <p>3.0 מ'שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי ע"פ חברת חשמל במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח שטח</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
<p>לא יאושרו בניית מסלעות בשטח המגרש.  דירוג  מפלס הכניסה לחצר-הנחיות לגובה ביחס למדרכה יהיה ע"פי בנייה קיימת בשטח. חומרי גמר ואופי שבילים- קשיחים בלבד. לא יותרו שבילים פנימיים מחצץ, טוף או מחלוטה. מפלס כניסה לחצר הנחיות לגובה ביחס למדרכה יהי עד לגובה 1.2 מ' ממפלס הכביש.  גינן בשטים פרטיים:  קירות תמך:  גובה קירות תמך יהיו בגוון ובחומר המבנה הראשי במגרש. גדר בטיחות (במידת הצורך) גדר מונה הדפסה 20  מתכת לפי תקן ישראלי תקף ועד גובה 1.10 מ'. קופינג מבטון בעובי 10 ס"מ לפחות.  גדרות:  גובה גדרות עד 1.5 מ' למעט הגבהה באמצעות שיחים מטפסיים. גדרות בין שכנים חומרים קלים בלבד ועד לגובה 1.5 מ' למעט איסכורית.  מתקני אשפה  בחזית של מגרש בצד עם גישה מכביש ושער סגירה.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
<p>תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהיה החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאחר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסת, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. התאמת המבנה להוראות כיבוי אש.  2. אישור רשות הניקוז.</p>	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
<p>ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבנייה בשטח התכנית.  הבקשה להיתר תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו.  לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  היתר בניה יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי/פתרון לעודפי עפר.  בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p>	

<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון	
<b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.13</b>
ע"פי סקר עצים בוגרים בתוכנית אין עצים בוגרים, ניתן להעתקה/העקירה ללא אישור פקיד היערות ע"פי דרישת תוספת בנייה בשטח.	
<b>6.14 כתב שיפוי</b>	<b>6.14</b>
התחייבות לכתב שיפוי ע"פי חוק תכנון ובנייה	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
15 שנה מאישור תכנית	

